



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Funchal - Azoren

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Esqr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Vermietung von Immobilien an Touristen: Neue Regelungen 2018

von Rechtsanwalt und Advogado Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Das sog. *Alojamento Local* (AL) gibt es bereits seit 2008. Dieses Regime ermöglicht, dass Gebäude, welche die strengen Voraussetzungen einer touristischen Anlage (z.B. Hotel) nicht erfüllen, gewerblich über kurze Zeiträume - vornehmlich an Touristen - vermietet werden dürfen. Im Jahr 2014 wurde das AL erstmalig in einem eigenen Dekret geregelt (vgl. ESA 11/2014; <http://anwalt-portugal.de/16.html>). 2015 wurde das Dekret nur leicht geändert. Jetzt, im Jahr 2018, kam es zu weitreichenden Änderungen. Die Neuregelungen sind am 21. Oktober 2018 in Kraft getreten. Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau erläutert.

Neunzehn Artikel wurden geändert und drei neue Vorschriften wurden aufgenommen. Die neuen Regelungen stärken die Kontrollrechte der Genehmigungsbehörde (Gemeindeamt) bei der Erlaubniserteilung und ermöglichen der Gemeinde Gebiete auszuweisen, in denen neue Vermietungserlaubnisse abgelehnt werden können. Besteht Wohnungseigentum erhalten Eigentümerversammlungen ein Instrument, sich gegen störende Vermietungsgewerbe effektiv zu wehren. Im Einzelnen ist hervorzuheben:

1. Neue Kategorie von Wohnraum: Zimmer

Bisher existierten drei Kategorien von Wohnraum: "Wohnhaus" (*moradia*), "Apartment" (*apartamento*) und "Gästehaus" (*estabelecimento de hospedagem*). Neu ist die Kategorie "Zimmer" (*quartos*). Unter "Wohnhaus" fallen Einfamilienhäuser. "Apartments" liegen vor, wenn mehrere Wohneinheiten existieren, die eigenständig benutzt werden können. Ein Gästehaus liegt vor, wenn Vermietungsgegenstand mehrere Schlafzimmer sind, die sich jeweils in eigenständig nutzbaren Einheiten befinden. Bei den soeben genannten Kategorien "Gästehaus" und "Apartments" kommt es nicht darauf an, ob Wohnungseigentum im rechtlichen Sinne begründet wurde. Die Kategorie "Zimmer" setzt voraus, dass der Vermieter Zimmer seiner Hauptwohnung (steuerlicher Erstwohnsitz) vermietet, wobei in dieser Kategorie maximal drei Zimmer vermietet werden dürfen. Gästehäuser dürfen die Bezeichnung "*hostel*" verwenden, wenn überwiegend Schlafsäle (Dormitorien) angeboten werden. Eine Verordnung, deren Vorschriften noch nicht bekannt sind, wird zu der Unterkategorie "*hostel*" sowie allgemein zum Betrieb und Bezeichnung der verschiedenen Kategorie Näheres bestimmen. Neu ist auch, dass Wohnraum der Kategorien "Gästehaus" und "Zimmer" mit den englischen Begriffen "*Bed & breakfast*" oder "*guest house*" bezeichnet werden darf. Daraus folgt im Umkehrschluss, dass die Kategorien "Wohnhaus" und "Apartment" sich nicht so in der Werbung nen-

nen dürfen. Ferner folgt aus der Bezeichnung "*breakfast*", dass zumindest in den beiden genannten Kategorien auch ein Frühstück angeboten werden darf. Warum diese beiden Kategorien diese Privilegien genießen, ist nicht nachvollziehbar. Warum darf sich ein "Wohnhaus" und "Apartment" nicht "*guest house*" nennen? Der Gesetzgeber hat es so entschieden.

Bei den Kategorien "Wohnhaus", "Apartment" und "Gästehaus" (mit Ausnahme der Unterkategorie "*hostels*") beträgt die maximal erlaubte Kapazität 9 Zimmer und 30 Mieter. Die maximal erlaubte Kapazität wird bei allen Hauptkategorien wie folgt bestimmt: Anzahl der Zimmer multipliziert mal 2. Bei den Kategorien "Apartments" und "Wohnhäuser" dürfen zusätzlich noch 2 Mieter im Wohnzimmer aufgenommen werden. Ferner können bei allen Hauptkategorien - solange dies räumlich machbar ist - maximal zwei Zustellbetten für Kinder im Alter von bis zu 12 Jahren aufgestellt werden.

Zu erwähnen ist außerdem, dass jeder Eigentümer oder Gewerbetreibender je Gebäude nicht mehr als 9 Wohnräume in der Kategorie "Apartment" vermieten darf, wenn die genannte Anzahl über 75 % der Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Gebäude repräsentiert. Dem Eigentümer werden sein Ehepartner sowie Vorfahren und Abkömmlinge gleichgestellt. Dies gilt auch bei juristischen Personen, welche gleiche Gesellschafter haben.



Siehe Übersicht am Ende dieses Textes

2. Pflicht zur AL-Beschilderung

Die Anbringung des normierten Schildes mit der Abkürzung „AL“ am Mietobjekt war bisher nur bei der Kategorie "Gästehaus" verpflichtend. Ab sofort gilt die Anbringungspflicht - mit Ausnahme der Kategorie "Wohnhaus" - für alle Kategorien von Wohnraum. Bei "*hostels*" ist das Schild am Haupteingang und bei den anderen Kategorien am Eingangsbereich zu fixieren.

3. Vermutung des Vorliegens eines AL-Gewerbebetriebs

Es wird vermutet, dass Wohnraum unter den erlaubnispflichtigen AL fällt, der in irgendeiner Form öffentlich angeboten wird (Internet, Makler, Schilder etc.) oder der möbliert sowie eingerichtet ist und außer einer Schlafstelle weitere Dienste, wie Reinigung, für Zeiträume von weniger als 30 Tagen der Allgemeinheit angeboten werden. Der Gegenbeweis kann durch die Vorlage eines schriftlichen Mietvertrages mit einer längeren Laufzeit, der - wie in Portugal vorgeschrieben - beim Finanzamt hinterlegt wurde, erbracht werden. Hieraus ist zu entnehmen, dass Mietverhältnisse über eine Dauer von über 30 Tagen grundsätzlich als Langzeitmietverhältnisse gelten und kein AL-Vermietungsgewerbe darstellen. Langzeitmietverhältnisse setzen keine Gewerbeanmeldung voraus und werden auch anders besteuert.

4. Antrag auf Erteilung der AL-Vermietungserlaubnis

Der Antrag auf Erteilung der AL-Erlaubnis ist nach wie vor an den Bürgermeister der örtlichen Gemeinde zu richten. Der Antrag muss jedoch zwingend elektronisch über eine dafür vorgesehene Plattform eingereicht werden. Bisher stellte der Antrag auf Erteilung der AL-Vermietungserlaubnis ein reines Anzeigeverfahren dar. Nach Eingang des Antrages bzw. der Anzeige mitsamt allen notwendigen Unterlagen wurde eine Registrierungsnummer kreiert und der Antragssteller konnte unmittelbar mit dem Vermietungsgewerbe beginnen. Ab sofort wird die Registrierungsnummer, welche für den Beginn der Vermietung vorliegen muss, erst innerhalb von 10 Tagen (bei "*hostels*" beträgt die Frist 20 Tage) durch das Gemeindeamt vergeben. Innerhalb dieser Frist kann die Gemeinde den Antrag ablehnen, wenn a) der Antrag nicht vollständig bzw. ordnungsgemäß gestellt wurde, b) der Antrag aufgrund der Ausweisung des Gemeindegebiets als AL-Verbotszone oder infolge eines Beschlusses der Eigentümerver-

sammlung abzulehnen ist (dazu weiter unten) oder c) das Gebäude über keine baurechtliche Erlaubnis für die beantragte Nutzung als Wohnraum besitzt.

Die Befugnis der Gemeinde den Antrag vor der Erteilung der Registrierungsnummer abzulehnen berührt nicht deren Recht, die AL-Vermietungserlaubnis nachträglich zu widerrufen. Wie bisher ist die Gemeinde verpflichtet, innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Antragstellung den Wohnraum zu besichtigen, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen. Stellt sie Unregelmäßigkeiten fest, kann es zum Widerruf kommen. Vor dem Widerruf ist dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äußern.

Aus dem Antrag auf Erteilung der AL-Erlaubnis muss Folgendes hervorgehen: a) Nummer der baurechtlichen Nutzungserlaubnis, b) Name, Steuernummer und Anschrift des Gewerbetreibenden, c) Name und Anschrift der AL-Unterkunft, d) Anzahl der Zimmer, Betten und maximale Mieterzahl, e) Datum des Gewerbebeginnes, f) Name, Anschrift und Telefonnummer einer Person, die bei einem Notfall kontaktiert werden kann. Ferner sind dem Antrag folgende Unterlagen beizufügen: a) Kopie des Ausweisdokumentes (bzw. des Handelsregisterauszuges) des Gewerbetreibenden, b) Versicherung an Eides statt, dass der angebotene Wohnraum sich zum Vermieten eignet und die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, c) Kopie des Steuerkatastrerauszeuges der Immobilie (falls der Antragssteller der Immobilieneigentümer ist), d) Kopie des Mietvertrages mit der Befugnis zur Untervermietung (falls der Antragssteller der Mieter ist), e) Kopie der Anmeldung des Vermietungsgewerbes beim Finanzamt, f) Bei Wohnungseigentum: Beschluss der Eigentümerversammlung, wonach die Begründung eines "hostels" erlaubt wurde (dazu weiter unten) und g) Bezeichnung der Kategorie des Wohnraums. Die beiden letztgenannten "Unterlagen" sind neu. Bei Punkt g) dürfte es sich um eine reine Information handeln, die im Antrag anzugeben ist.

Jede relevante Änderung, insbesondere auch die Einstellung des AL-Gewerbebetriebs, muss dem Amt innerhalb von 10 Tagen elektronisch gemeldet werden. Vorher betrug die Frist zur Meldung einer GewerbeEinstellung 60 Tage. Innerhalb der 10-Tages-Frist müssen ebenso alle Vermittler, wie *airbnb* oder *booking*, informiert werden.

5. AL-Vermietungserlaubnis ist an den konkreten Wohnraum gekoppelt

Grundsätzlich ist die AL-Vermietungserlaubnis an den konkreten Wohnraum gekoppelt, d.h. im Falle eines Eigentumswechsels muss keine neue Erlaubnis eingeholt werden. Vielmehr muss der neue Betreiber nur sein Gewerbe anmelden und dies anzeigen. Eine Ausnahme besteht aber bei den Kategorien "Wohnhaus" und "Apartment", wenn diese sich in einer Verbotzone (dazu weiter unten) befinden. In diesem Falle ist die Erlaubnis an die Person des Gewerbetreibenden und somit nicht an die Immobilie gekoppelt. Die Erlaubnis zur AL-Vermietung erlischt, wenn der Wohnraum veräußert oder (langfristig) vermietet wird; dies gilt auch bei juristischen Personen, wenn über 50 % des Stammkapitals übertragen wird.

6. Ausweitung der Haftung und obligatorische Haftpflichtversicherung

Der Gewerbetreibende haftet verschuldensunabhängig für alle Schäden, die daraus entstehen, dass der Wohnraum sich nicht zum Vermieten eignet bzw. nicht die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt. Bei Antragstellung hat er an Eides statt versichert, dass alle Regelungen eingehalten sind (dazu s. o.). Ferner haftet der Gewerbetreibende gesamtschuldnerisch mit dem Mieter für Schäden, die an dem Gebäude, in der sich der vermietete Wohnraum befindet, eintreten. Letzteres ist neu. Neu ist auch, dass er einen Versicherungsvertrag abschließen muss. Es muss sich um eine Haftpflichtversicherung handeln, die Beschwerden von Mietern und Dritten im Rahmen des AL-Vermietungsgewerbes abdeckt, einschließlich von Feuerschäden. Fehlen der Versicherungsschutz führt zum Widerruf der Erlaubnis.

7. Stärkung der Rechte der Eigentümerversammlungen bei Wohnungseigentum

Besteht Wohnungseigentum und somit eine Wohnungseigentümerversammlung, die das demokratische Gremium bei solchen Gemeinschaften ist, können Eigentümer, welche zusammen die Mehrheit des Wertes (Promille-Zahl) des Gesamtgebäudes repräsentieren, beschließen, dass ein AL-Vermietungsgewerbe eingestellt wird. Dieser Beschluss muss sich jedoch auf einen konkreten AL-Wohnraum beziehen und es muss vorgetragen werden, dass es wiederholt und nachweisbar zu Vorkommnissen gekommen ist, welche die gewöhnliche Nutzung des Gebäudes beeinträchtigen und die Wohnungseigentümer belästigen und in deren Ruhe stören. Das beschlossene AL-Verbot darf einen Zeitraum von 1 Jahr nicht überschreiten. Während dieses Zeitraums bleibt das Verbot auch bestehen, falls es zu einem Wechsel des Gewerbetreibenden kommt. Der Beschluss ist dem Gemeindeamt zu übermitteln, das über das Verbot bzw. den Widerruf der AL-Vermietungserlaubnis entscheidet.

Neu ist außerdem, dass der Gewerbetreibende für Kosten von Arbeiten an Gemeinschaftsflächen aufkommen muss, die für die AL-Vermietung notwendig sind. Ferner kann ein zusätzlicher Kostenbeitrag vom Gewerbetreibenden infolge der gesteigerten Nutzung der Gemeinschaftsflächen verlangt werden; dieser Kostenbeitrag darf jedoch 30 % des jährlichen Regelkostenbeitrags nicht überschreiten.

8. Betriebszeiten und Zutrittsverbote

Der Gewerbetreibende kann die Öffnungszeiten grundsätzlich frei festlegen. Wohnraum der Kategorie "Gästehäuser" müssen die Zeiten allerdings öffentlich bekanntgeben, wenn sie nicht das ganze Jahr geöffnet sind. Personen, die nicht Mieter oder deren Gäste sind, kann der Zutritt untersagt werden. Wer den Betrieb stört, insbesondere infolge von Ruhestörungen, kann vom Gewerbetreibenden ausgeschlossen werden. Betriebsvorschriften und Regeln über die Ruhestörung sollen bei allen Wohnraumkategorien öffentlich ausgelegt werden.

9. Informationsbuch

Zusätzlich zu dem "Beschwerdebuch", das bei allen AL-Gewerben verpflichtend ist, muss ab sofort in jedem AL-Wohnraum ein "Informationsbuch" ausgelegt werden. Das Buch muss in portugiesischer und englischer sowie in mindestens zwei weiteren Fremdsprachen verfasst sein. Dieses Buch muss Informationen über den Betrieb der AL-Einrichtung, interne Nutzungsregeln, Mülltrennung und -abfuhr, Verwendung der elektronischen Geräte, über die Ruhestörung und Ähnliches sowie die Telefonnummer des Verantwortlichen für das Mietobjekt enthalten. Bei Wohnungseigentümergeinschaften ist außerdem die Hausordnung beizufügen; der Verantwortliche für das Mietobjekt hat der Hausverwalter seine Telefonnummer zu hinterlassen.

10. Befugnis der Gemeinde Verbotszonen auszuweisen

Gemeinden können durch Verordnung, deren Aufstellung begründet werden muss, bestimmte AL-Verbotzonen ausweisen. Diese Zonen müssen sich auf eine Ortsgemeinde (*freguesia*) beziehen und können entweder das gesamte Gebiet oder nur Teile davon erfassen. Dieses Verbot kann absolut, d.h. es dürfen keine neuen AL-Vermietungsgewerbe mehr eingerichtet werden oder relativ sein, d.h. es wird nur eine begrenzte Anzahl von AL-Betrieben erlaubt. Bei einem relativen Verbot kann die Begrenzung in Prozent gemessen an der Gesamtzahl von Wohnräumen festgelegt werden. Mindestens alle zwei Jahre muss die Gemeinde die Verbote neu begutachten. In diesen Verbotszonen setzt ein neues AL-Gewerbe die ausdrückliche Erlaubnis der Gemeinde voraus. Damit die Effizienz der sich noch in Vorbereitung befindlichen Verordnung nicht ins Leere läuft, dürfen Gemeinden über einen Zeitraum von bis zu 1 Jahr

eine AL-Sperre bis zum Inkrafttreten der Verordnung einrichten. In Verbotszonen darf der gleiche Eigentümer maximal 7 AL-Vermietungsgewerbe betreiben.

11. Übergangsvorschriften

Alle bis zum 21. Oktober 2018 (Datum des Inkrafttretens der neuen Regelungen) erteilten AL-Vermietungsgewerbe bleiben gültig. Neue Gewerbe haben die neuen Anforderungen zu erfüllen. Alle bestehenden Gewerbe müssen innerhalb eines Zeitraums von maximal 2 Jahren die neuen Bestimmungen umsetzen, d.h. insbesondere die AL-Haftpflichtversicherung abschließen und die AL-Schilder zu fixieren.

ÜBERSICHT:

| Maximal erlaubte Kapazitäten bei der Vermietung an Touristen (Alojamento Local) | | | | | | |
|--|------------------|------------------|---|--|----------------------|--|
| Kategorien | Zimmer | Gäste | Je Zimmer | Beistellbett bis 12 Jahren/ je Zimmer | Je Wohnzimmer | Sonstige Beschränkung |
| Wohnhaus | 9 | 30 | 2 | 2 | 2 | Keine |
| Apartment | 9 | 30 | 2 | 2 | 2 | 9 Apartments je Gebäude, wenn diese mehr als 75 % repräsentieren |
| Gästehaus | 9 | 30 | 2 | 2 | Keine erlaubt | Keine |
| Unterkategorie "hostel" | Keine Begrenzung | Keine Begrenzung | Näheres wird noch durch Rechtsverordnung geregelt | | | |
| Zimmer | 3 | 12 | 2 | 2 | Keine erlaubt | Keine |